PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Calgary

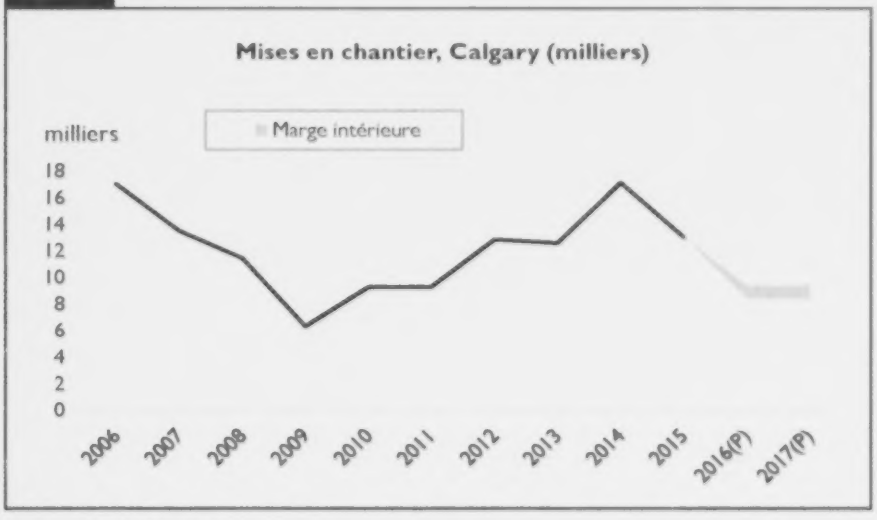
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations devraient ralentir en 2016, pour la deuxième année de suite.
- Le prix MLS®[1] moyen devrait diminuer en 2016 et monter un peu en 2017.
- Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location devrait demeurer élevé tout au long de la période visée par les prévisions.

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Prévision

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 avril 2016.

[1] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : les mises en chantier devraient diminuer en 2016, pour la deuxième année de suite
3 Marché de la revente : le prix moyen des habitations devrait baisser en 2016
5 Marché de la revente : le taux d'inoccupation restera élevé en 2016 et en 2017
6 Tendances économiques : l'emploi devrait diminuer pour la première fois depuis 2010
7 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
9 Tendances en bref
9 Risques associés aux prévisions en 2016 et en 2017
11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : les mises en chantier devraient diminuer en 2016, pour la deuxième année de suite

En 2016, le nombre de logements mis en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary devrait baisser pour la deuxième année de suite. La réduction des investissements et les mises à pied dans le secteur de l'énergie attribuables au bas cours du pétrole ont pris de l'ampleur et elles influent sur la situation du marché du travail dans de nombreux secteurs différents. Avec une baisse des emplois, le taux de chômage élevé entraînera un ralentissement de l'afflux migratoire et de la croissance des revenus. Par conséquent, la demande de logements continuera de se détériorer cette année. Combinée une hausse du stock, cette situation provoquera un ralentissement de la construction résidentielle. Au total, de 8 400 à 9 400 habitations seront commencées en 2016, comparativement à 13 033 en 2015.

En 2017, la construction d'habitations restera inférieure aux moyennes historiques. Même si le cours du pétrole devrait monter l'an prochain, les bénéfices ne se feront pas immédiatement sentir dans le secteur de l'énergie et dans les autres secteurs économiques. La création d'emplois et la hausse des revenus seront modestes, et les taux de chômage élevés empêcheront l'afflux migratoire d'afficher des gains importants d'une année à l'autre. Le stock de logements neufs devrait également dépasser les normes historiques, principalement en raison de l'accroissement des logements collectifs. Cette situation, combinée à une offre généreuse d'inscriptions courantes sur le marché de la revente, freinera la progression de la construction résidentielle. En 2017, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait également se situer entre 8 400 et 9 400.

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait encore baisser en 2016 et se situer entre 3 300 et 3 500, alors qu'il s'élevait à 4 138 en 2015, après avoir diminué de 36 % d'une année à l'autre. Bien que le stock de logements neufs reste faible, la réduction des mises en chantier sera attribuée surtout à la baisse de la demande et à la concurrence accrue du marché de la revente. Les ventes d'habitations neuves seront aussi freinées ou retardées, car certains acheteurs potentiels ont davantage de difficulté à vendre rapidement leur habitation actuelle. De 3 500 à 3 700 maisons individuelles devraient être commencées en 2017, car la demande de logements neufs reprendra un peu de mieux. Il est prévu que les niveaux d'emploi se maintiendront l'an prochain et que le solde migratoire augmentera légèrement. L'offre de logements existants baissera aussi, car les inscriptions courantes diminueront.

Le stock de maisons individuelles achevées et invendues (qui comprend les maisons bâties sans commande préalable et les maisons témoins) est relativement stable depuis le début de 2016. En mars, il était composé de 364 unités, ce qui représente une baisse de 5 % en glissement annuel et un recul par rapport à la moyenne antérieure sur dix ans, qui était de 451 unités. La réduction du stock est attribuable à la baisse du nombre d'unités bâties sans commande, car le nombre de maisons témoins est en hausse par rapport à 2015. Bon nombre des unités en construction sont vendues sur plan ou remplacent les unités construites sans commande qui ont été achetées. Le stock continuera d'être géré prudemment durant la période de ralentissement de l'activité économique que nous connaissons. Même s'il est toujours prévu qu'une forte proportion des unités soit écoulée à leur achèvement, le taux d'écoulement baissera. Toutefois, les pressions exercées sur le stock devraient être légères, car le nombre de maisons individuelles en construction est relativement faible. En mars, 2 348 unités étaient en construction, soit 32 % de moins qu'en mars 2015. Un stock dégarni aidera non seulement à soutenir le prix des habitations neuves, mais aussi à créer

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

davantage de possibilités d'accroître la construction résidentielle lorsque la demande se raffermira.

Tout comme le prix de revente moyen, celui des habitations neuves a baissé. Au cours des deux premiers mois de 2016, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada, qui mesure les variations dans le temps du prix auquel les entrepreneurs vendent les habitations neuves, a reculé de 1 % par rapport à la période correspondante un an auparavant. La demande d'habitations neuves et la pression exercée sur les prix ont diminué depuis que l'activité économique continue de subir le contrecoup de la faiblesse du cours du pétrole. Non seulement la demande s'est-elle raréfiée par suite des pertes d'emplois, de la réduction de l'afflux migratoire et du ralentissement de la croissance des revenus, mais le choix accru de logements existants a aussi incité certains acheteurs à délaisser le marché du neuf. Après avoir affiché d'importants gains en 2015, le nombre d'inscriptions courantes devrait demeurer élevé en 2016. Bien que les coûts de main-d'œuvre aient baissé pour les constructeurs, d'autres frais relatifs aux fournitures et au matériel ont augmenté en raison de la faiblesse du dollar canadien. Globalement, un ralentissement de l'activité sur le plan économique et sur le marché de l'habitation empêchera le prix des logements neufs de monter cette année.

Au total, 8 895 logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont été mis en chantier en 2015, et ce nombre devrait diminuer et se situer entre 5 300 et 5 700 en 2016. L'intensité du rythme de construction observée en 2014 et en 2015 ne devrait pas se poursuivre durant la période visée par les prévisions. Le stock de logements collectifs s'est accru, et le nombre élevé d'unités en construction maintiendra la pression à la hausse sur le stock pendant la majeure partie de 2016. La détérioration de la situation du marché du travail, l'augmentation du stock ainsi que la hausse du taux d'inoccupation des appartements locatifs retarderont les nouveaux projets d'ensembles d'habitation. De 5 100 à 5 500 logements collectifs devraient être commencés en 2017, soit moins que la moyenne antérieure sur dix ans, qui était de 6 117. La demande de logements collectifs neufs diminuera à mesure que la conjoncture économique s'améliorera. Le stock de logements collectifs et le nombre d'unités locatives vacantes devraient demeurer élevés jusqu'en 2017, tandis que l'offre restera abondante sur le marché de la revente. Ainsi, il se peut que certains constructeurs consacrent davantage d'efforts à la gestion du stock actuel qu'à la construction de nouveaux ensembles d'habitation.

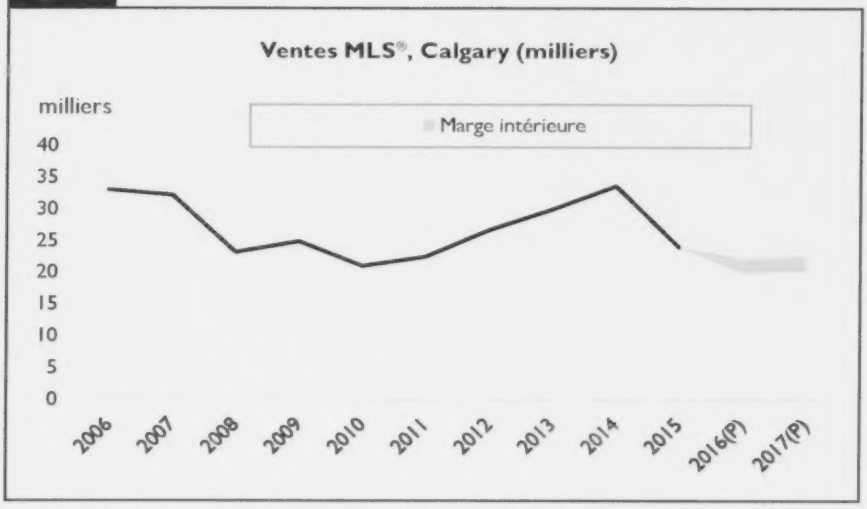
Le stock de logements collectifs s'est encore accru en 2016, après avoir constamment progressé au cours de l'année précédente. En mars, le stock de logements collectifs en propriété absolue était constitué de 593 unités, contre 172 un an auparavant. Il s'agissait surtout d'appartements, et des gains ont été enregistrés d'une année à l'autre pour tous les types de logements collectifs. La pression à la hausse exercée sur le stock ne devrait pas s'atténuer à court terme, car le nombre d'unités en construction est élevé, particulièrement dans le cas des maisons en rangée et des appartements. Bien que le nombre d'unités en construction ait baissé par rapport aux sommets atteints en 2015, il y avait encore 10 398 logements collectifs en construction en mars. En outre, la proportion d'unités écoulées à leur achèvement a diminué. Ainsi, il est prévu que le stock de logements collectifs augmentera pendant la majeure partie de 2016

Marché de la revente : le prix moyen des habitations devrait baisser en 2016

Après avoir chuté de 29 % en 2015 et être tombées à 23 994, les ventes résidentielles MLS® conclues à Calgary devraient diminuer en 2016, pour la deuxième année de suite. De nombreux acheteurs resteront à l'écart du marché en raison des pertes d'emplois, particulièrement à temps plein, et de l'effritement de la confiance des consommateurs. En outre, la hausse des revenus sera également modérée, et l'afflux migratoire vers la région ralentira. Même si les taux hypothécaires devraient demeurer bas tout au long de la période visée par les prévisions, la faiblesse des autres principaux moteurs de la demande de logements empêchera les ventes d'augmenter. En 2016, de 19 800 à 22 200 transactions devraient être conclues. En 2017, le cours du pétrole devrait se stabiliser à des niveaux plus élevés qu'en 2016, ce qui se traduira par un léger accroissement de l'activité économique et de la confiance des consommateurs. En 2017, les ventes résidentielles MLS® devraient se situer entre 20 200 et 22 600.

Après avoir fortement augmenté de plus de 40 % en 2015, les inscriptions courantes se sont accrues plus lentement en 2016. Au premier trimestre, leur nombre était élevé, en hausse de 4 % par rapport au trimestre correspondant de 2015. L'expansion de l'offre permet aux acheteurs éventuels de disposer d'un

Figure 2



Source : ACL (P) : SCHL Prévision

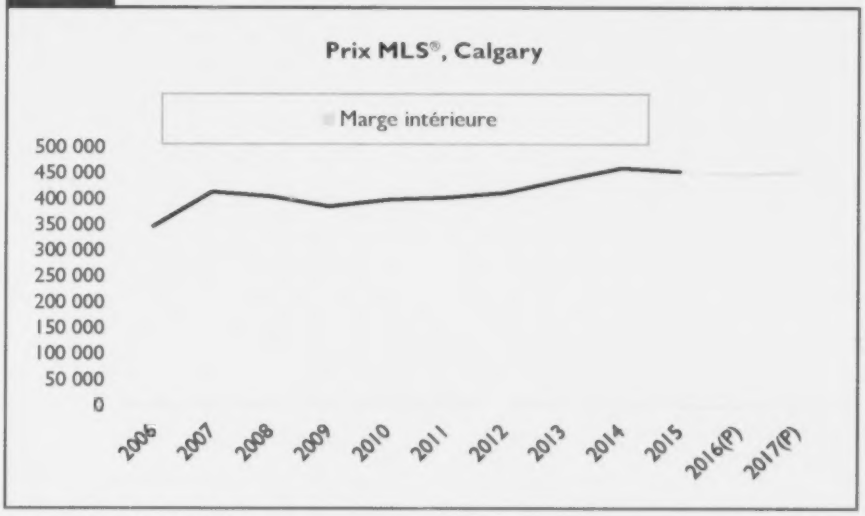
choix plus vaste que l'année précédente. Non seulement les vendeurs subissent-ils davantage de pression pour accepter des prix plus bas, mais les constructeurs d'habitations font aussi face à la concurrence accrue des logements existants. Bien que les inscriptions courantes aient suivi une tendance à la hausse au cours des derniers mois, leur nombre commence à plafonner et il descendra plus tard en 2016 et en 2017.

En 2016, le nombre de nouvelles inscriptions ne devrait pas être très différent de celui de 2015. À la fin du premier trimestre, les nouvelles inscriptions avaient baissé de 3 % par rapport à la période correspondante de 2015. Comme la demande de logements et les prix ont diminué, les propriétaires-occupants ne sont pas pressés de mettre leur habitation en vente. En outre, les habitations nouvellement inscrites seront également en concurrence avec une offre déjà abondante sur le marché de la revente, où la durée moyenne d'inscription est plus longue. À Calgary, le nombre de nouvelles inscriptions ne devrait pas beaucoup augmenter tant que le prix des habitations ne montera pas plus nettement.

Le prix MLS® moyen devrait se replier encore en 2016 et se situer entre 444 500 $ et 449 500 $, alors qu'il était de 453 814 $ en 2015. Le rapport ventes-inscriptions courantes est descendu à 21 % au premier trimestre, et il devrait demeurer relativement bas pendant la majeure partie de 2016. L'expansion de l'offre et le recul de la demande favorisent les acheteurs par rapport aux vendeurs, ce qui crée des pressions à la baisse sur les prix. Dans son rapport intitulé Évaluation du marché de l'habitation[2], la SCHL a détecté également de légers signes de surévaluation, car le prix des habitations n'est pas entièrement corroboré par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux.

En 2017, les prix des habitations existantes devraient se stabiliser graduellement, car le marché de la revente s'oriente vers l'équilibre. L'amélioration de la conjoncture économique et de la demande de logements combinée à une réduction

Figure 3



Source : ACL (P) : SCHL Prévision

[2] Voir (Évaluation du marché de l'habitation)

de l'offre contribuera à soutenir les prix des habitations. En 2017, le prix MLS® moyen devrait se situer entre 450 400 $ et 455 600 $.

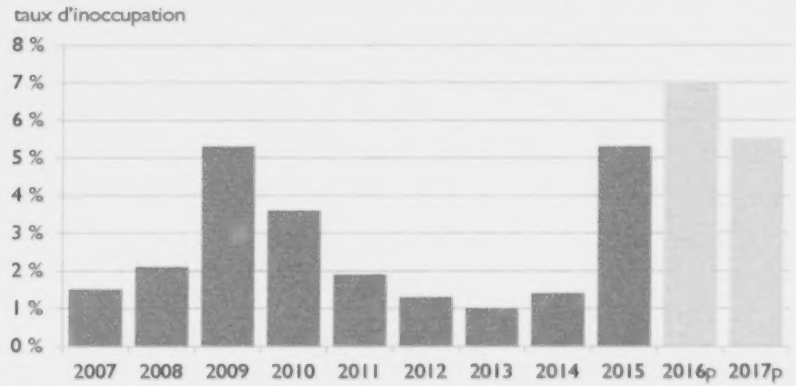
Marché de la revente : le taux d'inoccupation restera élevé en 2016 et en 2017

En octobre 2016, le taux d'inoccupation devrait s'élever à 7 %, alors qu'il était de 5,3 % en octobre 2015. La demande de logements locatifs diminuera cette année, car l'afflux migratoire vers la région a ralenti en raison de la réduction des possibilités d'emplois et de la hausse du taux de chômage. L'achèvement d'unités destinées à la location et de logements du marché locatif secondaire entraînera également un accroissement de l'offre, ce qui contribuera à la hausse du taux d'inoccupation. Même s'il est prévu que la conjoncture économique et la demande de logements locatifs s'amélioreront en 2017, le taux d'inoccupation restera élevé. Les locateurs continueront d'offrir des incitatifs et des réductions de loyer afin d'aider à remplir les logements vacants, mais à un degré moindre en 2017 qu'en 2016. La concurrence exercée par le marché locatif secondaire, notamment par les appartements en copropriété appartenant à des investisseurs, ainsi que par les logements destinés à la location nouvellement achevés, offriront aux locataires des options additionnelles. En 2017, le taux d'inoccupation devrait descendre à 5,5 %.

Selon les prévisions, les logements de deux chambres se loueront en moyenne 1 270 $ en octobre 2016, comparativement à 1 332 $ en octobre 2015. Une augmentation du taux d'inoccupation des logements expressément construits à des fins de location ainsi que les options additionnelles offertes sur le marché locatif secondaire exerceront des pressions à la baisse sur les loyers cette année. Bien que les locateurs continuent d'accorder des incitatifs, certains d'entre eux baisseront aussi les loyers pour attirer les locataires. Même si le taux d'inoccupation diminuera par rapport à l'année précédente, il restera supérieur aux normes historiques en 2017. Ainsi, pour une deuxième année de suite, les locateurs subiront encore des pressions pour réduire les loyers. Il est prévu que l'emploi et le solde migratoire n'augmenteront que légèrement en 2017.
Les locataires continueront de

Figure 4

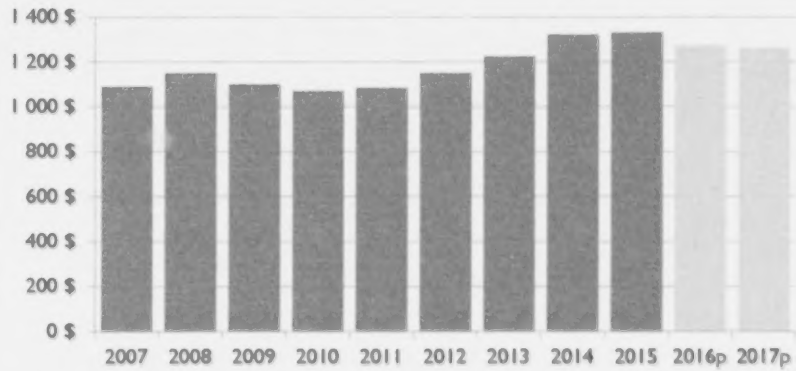
Augmentation à prévoir du taux d'inoccupation des appartements en 2016 en raison du repli de la demande et de la hausse de l'offre



Source : SCHL (données et prévisions [p]), Enquêtes d'octobre

Figure 5

Baisse à prévoir des loyers moyens attribuable à des taux d'inoccupation beaucoup plus hauts que les moyennes historiques



Source : SCHL (données et prévisions [p]), Enquêtes d'octobre

bénéficier d'incitatifs et d'une offre abondante de logements locatifs disponibles. En octobre 2017, le loyer moyen des logements de deux chambres devrait être de 1 260 $.

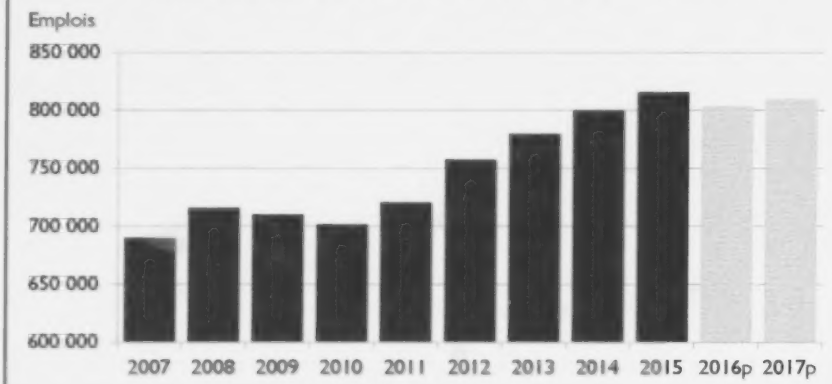
Les locataires éventuels continueront de se voir proposer un nombre croissant de logements destinés à la location et de logements locatifs du marché secondaire. En 2015, l'univers des appartements bâtis expressément à des fins de location était constitué de 35 227 unités, en hausse pour une deuxième année de suite. Avec les 1 206 appartements locatifs mis en chantier en 2015, il y avait 1 943 unités en construction en mars 2016. L'univers des appartements destinés à la location devrait augmenter en 2016, pour la troisième année d'affilée. Qui plus est, le marché locatif secondaire continuera d'offrir aux locataires des logements additionnels. À l'exclusion des logements sociaux, il y avait 6 196 appartements en copropriété en construction en mars. Une fois achevés, certains de ces logements seront probablement achetés par des investisseurs et ils feront partie du marché locatif secondaire. Ces dernières années, l'Enquête sur les logements locatifs effectuée en octobre par la SCHL a révélé que plus de 30 % des appartements en copropriété situés à Calgary appartiennent à des investisseurs et sont loués.

Tendances économiques : l'emploi devrait diminuer pour la première fois depuis 2010

Après avoir progressé de 2 % l'année précédente, le nombre d'emplois devrait descendre à 803 600 en 2016, en baisse de 1,5 % par rapport à 2015. Le cours du pétrole est relativement bas depuis le début de 2015, et les licenciements dans le secteur de l'énergie ont une incidence sur

Figure 6

Pertes d'emplois à prévoir en 2016 en raison de l'incidence des bas prix du pétrole sur différents secteurs de l'économie



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions [p])

l'activité dans de nombreux autres secteurs de l'économie. Au premier trimestre de 2016, le nombre total des emplois a diminué de 2,1 % en glissement annuel, ce qui représente une perte de quelque 17 000 postes. Tous les emplois perdus étaient des postes à temps plein, tandis que les emplois à temps partiel affichaient des gains. Dans divers secteurs, de nombreux employeurs réduisent leur main-d'œuvre de manière à gérer leurs coûts et à s'ajuster à un ralentissement de l'activité, et des mises à pied additionnelles sont prévues dans les mois à venir. De ce fait, les emplois devraient diminuer pour la première fois depuis 2010.

Les niveaux d'emploi se maintiendront en 2017, car le cours du pétrole augmentera graduellement. La hausse du cours du pétrole sera bénéfique pour le secteur de l'énergie ainsi que pour d'autres secteurs économiques. Cependant, les investissements substantiels dans le secteur de l'énergie ne seront pas immédiatement de retour, et les employeurs seront prudents pour ne pas accroître leur main-d'œuvre trop rapidement. Malgré l'amélioration de la conjoncture économique, la création d'emplois restera faible. En 2017, le nombre d'emplois devrait augmenter de 0,8 %, et 810 000 personnes auront un travail.

La situation du marché du travail s'est détériorée en 2016 comparativement à l'année précédente. L'augmentation de la population active combinée aux pertes d'emplois a fait monter le taux de chômage bien au-dessus des moyennes historiques. Au premier trimestre, le taux de chômage corrigé des variations saisonnières s'est établi à 8,6 %, en hausse par rapport au taux de 5,5 % enregistré durant la période correspondante de 2015. Les employeurs subissent moins de pression pour majorer les salaires, car davantage de candidats qualifiés se disputent les postes vacants. De nombreux migrants se déplaceront aussi vers d'autres régions, où le taux de chômage est plus bas et où il y a davantage de possibilités d'emplois.

Au cours des dernières années, la croissance démographique a été vigoureuse à Calgary et elle a largement dépassé la moyenne nationale. De 2011 à 2015, la population a augmenté en

moyenne de 3 % par année, surtout en raison d'un solde migratoire élevé. Toutefois, par suite de la détérioration de la situation du marché du travail et de l'accélération de l'activité économique dans d'autres régions du pays, l'afflux migratoire vers la région de Calgary devrait diminuer. L'accroissement naturel, soit l'écart entre les naissances et les décès, devrait aussi ralentir. En 2016, la population de Calgary devrait s'élever à 1 466 500 personnes, ce qui représente une hausse de 1,9 % par rapport à l'année précédente. Sans une forte augmentation du solde migratoire, la croissance démographique restera modeste en 2017 (1,8 %), ce qui portera à 1 493 400 le nombre d'habitants à Calgary.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

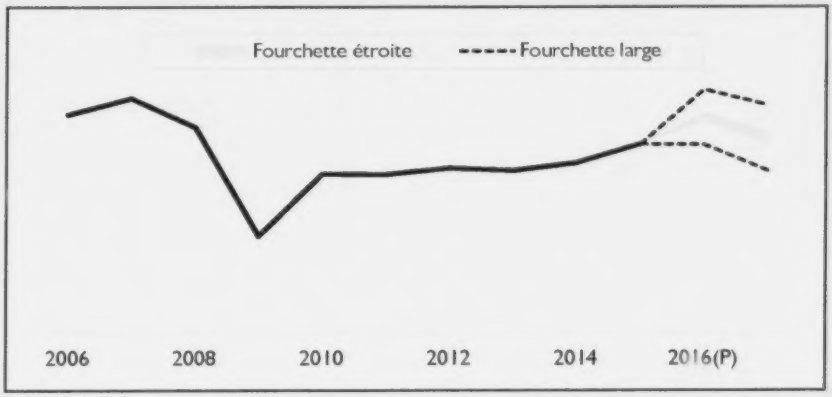
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

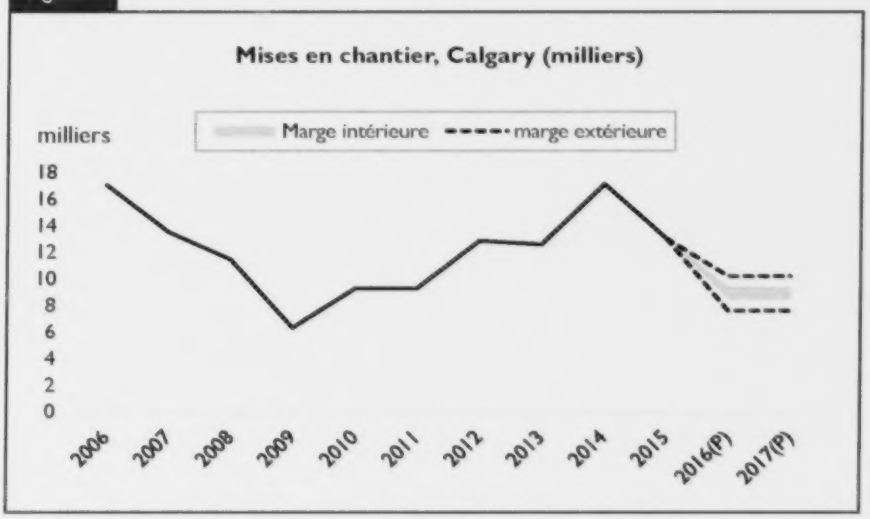
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Les taux d'intérêt devraient augmenter progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017, ce qui rendra les conditions moins accommodantes pour la demande de logements.
Emploi	Des pertes d'emplois sont prévues en 2016 et de modestes gains en 2017, ce qui réduira la demande de logements.
Revenu	La progression des revenus devrait ralentir, car la situation du marché du travail s'est détériorée, ce qui restreindra la demande de logements.
Population	La demande de logements diminuera par rapport à l'année précédente, car la croissance démographique est inférieure aux moyennes historiques.
Marché de la revente	Une offre généreuse d'inscriptions courantes représentera davantage de concurrence pour les constructeurs d'habitations, ce qui ralentira les mises en chantier.
Offre de logements collectifs neufs	Un stock de plus en plus important et un nombre élevé de logements en construction auront une incidence sur les mises en chantier de logements collectifs.

Risques associés aux prévisionsen 2016 et en 2017

Les présentes perspectives comportent des risques favorables et défavorables qui créent de l'incertitude. Ces risques sont mentionnés ci-dessous et sont représentés par les limites inférieure et supérieure de la fourchette large concernant les mises en chantier, les ventes MLS® et le prix MLS®.

- Il se peut que la reprise économique soit plus lente que prévu si le cours du pétrole ne se stabilise pas à des niveaux plus élevés au cours de la période visée par les prévisions. Alors, la croissance de l'emploi ralentira encore, et la confiance des consommateurs ne se renforcera pas, ce qui aura une incidence sur la demande de logements. Les ventes résidentielles MLS® pourraient se rapprocher de la limite inférieure de la fourchette large et se chiffrer à 17 300 en 2016 et à 17 700 en 2017.

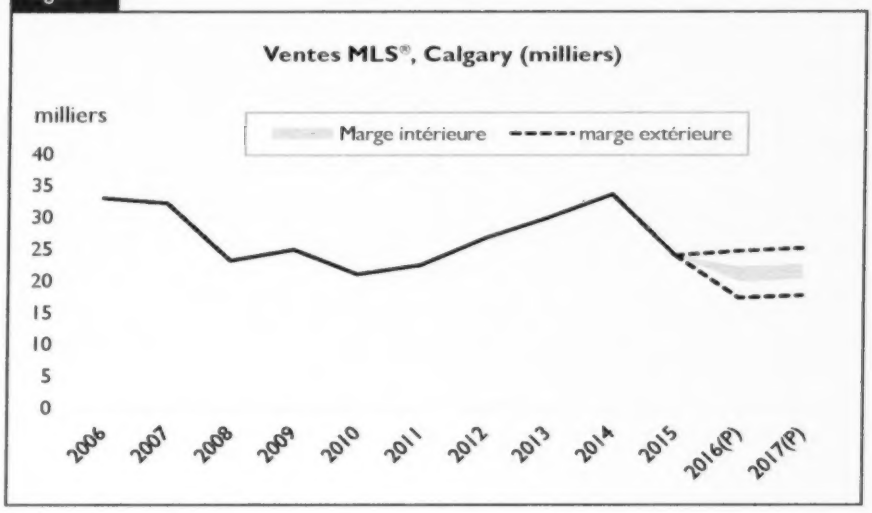
Figure 7



Source : SCHL, (P) : Prévision

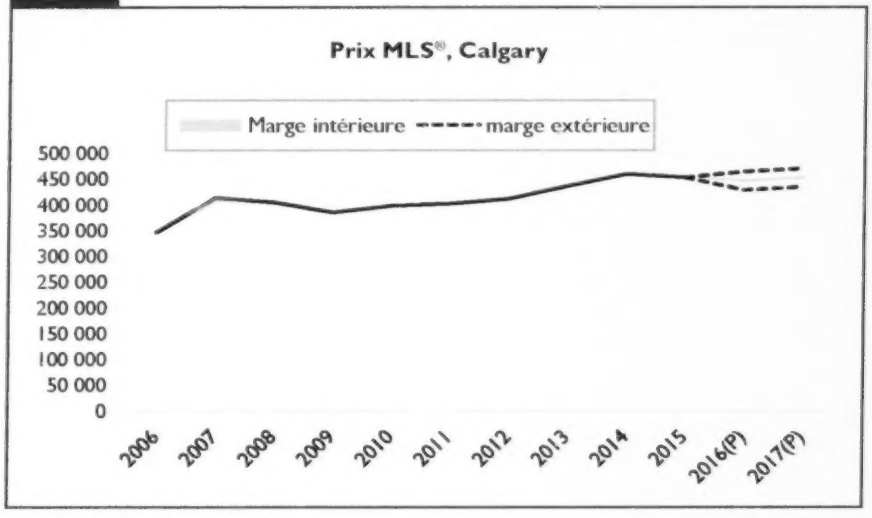
- Il se peut que les mises en chantier d'habitations enregistrent un recul plus prononcé si le stock de logements neufs demeure élevé. Alors, le total des mises en chantier pourrait s'approcher de la limite inférieure de la fourchette large et s'établir à 7 600 en 2016 et en 2017.
- Si les inscriptions courantes poursuivent leur tendance à la hausse, la progression de l'offre ne contribuera pas seulement à faire reculer les prix, mais elle exercera des pressions à la baisse sur la construction d'habitations. Les prix pourraient encore descendre en 2016, à 429 200 $, et ainsi avoisiner la limite inférieure de la fourchette large.
- Le nombre de logements vacants pourrait encore augmenter si le solde migratoire diminue plus que prévu et si une proportion accrue de logements en copropriété entre sur le marché locatif secondaire.
- Si, contre toute attente, le cours du pétrole monte et se stabilise à des niveaux encore plus élevés, ce qui créera des emplois, attirera les migrants et favorisera une hausse des revenus, la demande de logements pourrait augmenter considérablement. Cela pourrait faire monter les ventes et le total des mises en chantier au-dessus des fourchettes étroites, vers la limite supérieure des fourchettes larges.

Figure 8



Source : ACL (P) : SCHL Prévision

Figure 9



Source : ACL (P) : SCHL Prévision

Résumé des prévisions RMR de Calgary Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	6 402	6 494	4 138	3 300	3 500	3 500	3 700
Logements collectifs	6 182	10 637	8 895	5 300	5 700	5 100	5 500
Tous types de logements confondus	12 584	17 131	13 033	8 400	9 400	8 400	9 400
Marché de la revente							
Ventes MLS®	29 954	33 615	23 994	19 800	22 200	20 200	22 600
Prix MLS® moyen ($)	437 036	460 584	453 814	444 500	449 500	450 400	455 600
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,0	1,4	5,3	7,0	5,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 224	1 322	1 332	1 270	1 260
Indicateurs économiques					
Population	1 357 845	1 405 967	1 439 756	1 466 500	1 493 400
Nombre annuel d'emplois	779 600	799 500	815 800	803 600	810 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

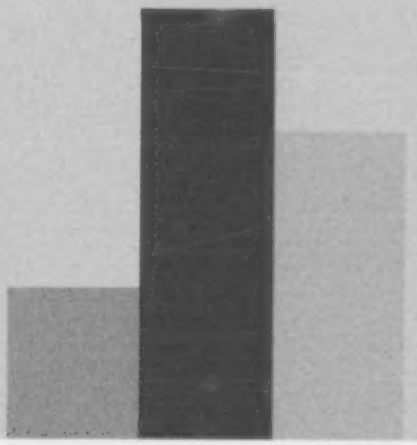
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

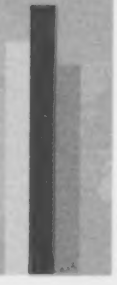
Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailimh



64341_2016_B01